



Mairie de Nanterre

Votre correspondante

Nanterre, le 21 février 2011

**Hélène de la Porte**  
Chef de projet Chemin de l'Île  
01 .47.29.52.67

## **Synthèse de la réunion du 29 janvier 2011**

### **Présentation du projet cœur de l'Île aux habitants de la rue de la Chasse**

Cette rencontre fait suite à une demande formulée lors du conseil de quartier du 30 novembre 2010. Il avait été émis le souhait que le projet de reconstruction du centre commercial soit présenté aux riverains de ce secteur, le bâtiment de la rue de la Chasse étant situé à proximité de la future opération.

Patrick JARRY, Maire de Nanterre, rappelle les enjeux de l'opération. L'implantation d'une offre nouvelle de logements sur le secteur Hoche a amené la Ville à réinterroger la fonctionnalité du Chemin de l'Île pour éviter que ces nouveaux habitants vivent à part du quartier. L'EPASA souhaitait alors implanter du commerce le long de l'avenue Hoche. Un développement trop important de commerces sur ce secteur risquait de créer deux centralités et d'accentuer la difficulté pour le centre commercial du Chemin de l'Île de vivre. L'étude urbaine menée en 2005 par l'équipe Dutertre a ainsi mis en lumière la nécessité de conforter la centralité du quartier autour d'un centre commercial attractif.

Deux hypothèses se sont alors présentées : le réhabiliter ou le démolir et le reconstruire. Lors d'un atelier d'habitants qui s'est réuni en juin 2006, l'hypothèse d'une reconstruction du centre a été perçue comme une solution préférable à celle d'une rénovation beaucoup plus coûteuse et techniquement plus complexe, la Ville n'en étant pas propriétaire. « *Nous entrons dans une phase où nous allons devoir prendre des décisions, précise Patrick JARRY. L'avis des habitants compte. La Ville va devoir investir 3,5 à 5 millions d'euros sur cette opération. Avec Habiba Benaddi-Bigdade et les élus du quartier, nous voulons améliorer la vie du quartier. Nous avons réalisé la Maison du Chemin de l'Île, nous souhaitons reconstruire l'antenne jeunesse. Tous les choix que nous faisons vont dans le sens d'une amélioration de la vie quotidienne des habitants de ce quartier. Les espaces publics de la rue de la Chasse sont peu qualitatifs. Nous souhaitons que le projet améliore votre environnement. Des logements seront construits au dessus du centre commercial. Nous ne pouvons réaliser cette opération sans construire du logement pour des raisons d'équilibre financier de l'opération. Sur le plan urbain, on ne construit plus des pôles commerciaux comme dans les années 70 mais plutôt des commerces de proximité en pied d'immeubles. Aussi, la demande en matière de logement est importante. Il n'est pas en droit où je vais sans qu'on me sollicite pour un logement. Un jeune attend en moyenne 3 ans et demi pour avoir un logement. Le projet se situe à proximité du RER. C'est autour des gares que nous allons construire à l'avenir plus de logements.* »

Raphaël TAINGUY, chef de projet SEMNA, présente les grands principes du projet. La SEMNA va acquérir les locaux commerciaux et réaliser ensuite les travaux d'aménagement nécessaires et désigner un promoteur investisseur pour la réalisation de l'opération. « *Nous avons souhaité lui*

*imposer des contraintes architecturales fortes au plus proche des attentes des habitants du quartier, explique Raphaël TAINGUY. C'est pourquoi nous avons mené, avec la Ville, des ateliers de concertation. Trois ateliers se sont tenus en 2010. Le premier sur le diagnostic et les enjeux urbains de l'opération, le second sur la présentation de premiers scénarios architecturaux, et le troisième sur les contraintes opérationnelles en vue de la rédaction du cahier des charges architectural et urbain. »*

Pierre VIRNOT, architecte qui a travaillé avec les habitants lors des ateliers, présente les différentes étapes de la concertation : *« Dans un premier temps, nous avons voulu mieux connaître votre quartier. Nous avons pour cela fait une analyse de l'îlot et de ses environs. Une des particularités du secteur est la diversité des formes urbaines et architecturales entre les pavillons du boulevard du Général Leclerc, les immeubles de la cité Zilina, le bâtiment Exprodef, l'immeuble de la rue de la Chasse, l'antenne jeunesse, la Maison du chemin de l'Île qui constitue un lieu de convivialité et le centre commercial qui fonctionne comme une place. Cela a conforté l'idée que ce secteur vit comme un cœur de quartier. Nous avons constaté des espaces à améliorer, des murs borgnes en face de l'immeuble rue de la Chasse, et des rues peu aménagées aux usages mal définis laissant libre court à des dépôts d'ordures sauvages. Les arrières du centre commercial sont peu qualitatifs avec des nuisances occasionnées par les livraisons. L'implantation des commerces coupe le quartier et empêche les flux naturels. »*

Ce diagnostic a donc permis lors du premier atelier de concertation de dégager les premières pistes de travail : conserver et améliorer l'espace public ; préserver les stationnements ; préserver l'ensoleillement des avoisinants et des vues lointaines ; maintenir les commerces, avec un linéaire de vitrines en façade, requalifier la rue de la Chasse pour en faire une vraie rue plantée ; renforcer la présence du végétal et redonner de la qualité à la rue Zilina, côté commerces. A partir de ces grands principes, le deuxième atelier a travaillé sur des propositions. Une première n'envisageait pas d'espace public devant les commerces ni de traversée piétonne mais un linéaire commercial en front de rue. L'entrée des bâtiments s'organisaient par l'arrière avec un espace paysager privé. Une deuxième proposition prévoyait l'aménagement d'une placette avec une traversée piétonne au milieu des bâtiments, des bâtiments en gradins avec un travail particulier sur les façades de la rue de la Chasse et un parking de surface réservé aux commerces. Une troisième version, inspirée du premier scénario proposait un espace public devant la Maison du Chemin de l'Île et devant les commerces permettant un passage aisé entre la rue Zilina et le boulevard du Général Leclerc.

Suite à ces deux réunions de travail et aux échanges menés avec les habitants à partir de ces trois scénarios, un troisième atelier a permis d'affiner les options retenues à inscrire dans le cahier des charges architectes promoteur :

- implanter les bâtiments en retrait de la rue pour s'éloigner des vis-à-vis et dégager un espace de qualité ;
- libérer l'espace public de la voiture (parking commerces couvert situé à l'arrière) ;
- limiter la hauteur des bâtiments à R+4 maximum et ponctuellement
- implanter les logements de manière à préserver l'ensoleillement et les vues ;
- maintenir une activité commerciale pendant les travaux
- et enfin élargir le projet sur l'emprise de l'antenne jeunesse.

L'espace public sera aéré et convivial. Il remplira deux fonctions : une promenade commerciale le long des commerces amples et suffisamment large pour un usage aisé d'une part et une place urbaine conviviale comportant des espaces plantés d'autre part. Il devra par ailleurs assurer une continuité harmonieuse avec l'espace public devant la Maison du Chemin de l'Île. La rue de la Chasse sera requalifiée avec des plantations et l'aménagement d'un trottoir du côté du centre commercial.

Un habitant : *« Sur le dessin que vous présentez, pourquoi avoir ajouté un étage à l'immeuble exprodef ? Les futurs bâtiments seront-ils plus hauts ? »*

Patrick JARRY demande aux architectes d'apporter des précisions sur les hauteurs des futurs bâtiments et la largeur entre les immeubles pour mieux identifier les espaces.

La hauteur maximum des immeubles en R+4 sera comprise entre 15,40 et 15,90 mètres selon le type de commerce en rez-de-chaussée. Il y a environ 15 mètres entre les façades du futur bâtiment et le bâtiment de la rue de la Chasse.

Une habitante : *« Les habitants de la rue de la Chasse ne viennent pas aux réunions parce qu'ils pensent que tout est décidé et qu'ils n'ont aucune marge de manœuvre. Le projet n'a jusque là évolué qu'en fonction des préoccupations des pavillons situés en face du centre commercial parce que ces habitants se mobilisent en nombre lors des réunions publiques. Les locataires des HLM participent peu à ces instances. Pour notre part, ce qui nous inquiète dans ce projet est la perte d'ensoleillement, en raison des vis-à-vis à proximité directe de notre bâtiment. Sur la possible mise en double sens de la rue de la Chasse, personne n'est venu nous demander notre avis. »*

Pierre VIRNOT intervient : *« Des études ont été réalisées sur la question de l'ensoleillement. La façade de l'immeuble de la rue de la Chasse est située au nord et est donc peu ensoleillée. La mise en double sens de la rue est apparue comme une possibilité dans les études circulation menées sur ce projet mais elle n'est pas obligatoire. »*

Patrick JARRY reprend : *« aucune décision de faire ou ne pas faire n'est encore prise. Le projet de départ a déjà évolué en fonction des apports et réflexions des uns et des autres. Il est difficile de faire participer les gens en général. Je me suis déplacé aujourd'hui parce que l'avis des habitants de la rue de la Chasse compte. Nous cherchons à embellir le cadre de vie des habitants, nous essayons de nous projeter dans le temps en exposant des scénarios. Le centre commercial risque de s'effondrer si nous n'intervenons pas. Attendre qu'il périclite coûterait moins cher à la Ville. Mais ce n'est pas ce que nous voulons pour le quartier. Nous habitons ici, nous sommes nés ici et nous sommes préoccupés par le devenir de ce secteur en voie de dégradation. Je ne nie pas les contraintes. Mais la solution réside dans un équilibre entre ces avantages et ces contraintes. »*

Habiba BENADDI-BIGDADE prend la parole : *« l'avis des habitants de la rue de la Chasse est important. C'est pourquoi nous sommes venus vous entendre ce matin. La participation des habitants est toujours difficile. Ce n'est pas faute de mettre tout en œuvre pour la faciliter. Nous avons organisé des ateliers ouverts à tout le monde. L'information de leur tenue a été envoyée dans toutes les boîtes aux lettres du quartier. Vous avez demandé à ce que nous venions présenter le projet dans votre local, invitation à laquelle nous avons répondu immédiatement parce que votre avis nous intéresse pour avancer. »*

Thérèse NGIMBOUS-BATJOM intervient : *« Les permanences que nous tenons sont animées à 95% par des demandes de logements. A chaque conseil de quartier, nous rappelons la nécessité de construire des logements. Mais des habitants nous répondent que nous pouvons construire ailleurs. Pourquoi y a-t-il un problème à accueillir des familles supplémentaires au Chemin de l'Île ? Par ailleurs, si tout était décidé, comme vous semblez le dire, pourquoi consacrerions-nous du temps à venir devant les habitants en ateliers, conseils de quartier ou aujourd'hui rue de la Chasse ? »*

Un habitant : *« Nous ne sommes pas contre la construction de logements. Ce qui nous inquiète le plus, ce sont les vis-à-vis devant notre immeuble. Nous sommes les plus impactés par le projet. N'est-il pas possible de reculer le bloc de bâtiments pour qu'il soit à plus grande distance du nôtre ? N'est-il pas envisageable d'avoir des percées visuelles pour atténuer l'effet bloc et gagner en visibilité ? »*

Raphaël TAINGUY rappelle que la logique suivie par les architectes a été guidée principalement par la préservation de l'ensoleillement. Les percées proposées ont un sens, en fonction de la situation des façades (nord/Sud).

Un habitant : « *Les travaux vont générer du bruit et des vibrations. Nous avons déjà des fissures. Cela ne va-t-il pas en créer d'autres ?* »

Raphaël TAINGUY répond : « *Pour tout chantier important, un état des lieux est réalisé avant le démarrage des travaux dans les immeubles situés à proximité. En l'occurrence, les conditions de ce chantier n'ont pas de contraintes importantes. Il ne devrait donc pas y avoir d'impact sur votre immeuble.* »

Un habitant : « *combien de temps va durer le chantier ?* »

Raphaël TAINGUY : « *L'opération doit se réaliser en deux phases avec le maintien de certains commerces pendant toute la durée du chantier. Il faut compter 18 mois pour chacune des phases.* »

Patrick JARRY s'adresse aux architectes : « *Pouvez-vous retravailler le projet en prenant en compte les interventions des habitants de la rue de la Chasse ? Peut-on encore améliorer la proposition, notamment pour les habitants de l'immeuble de la rue de la Chasse qui se situent en face du futur bâtiment à hauteur R+4 ? Peut-on reculer le futur bâtiment pour dégager les vis-à-vis et assurer davantage d'ensoleillement ? Je souhaite que le cahier des charges comporte un document spécifique précisant des contraintes particulières à respecter rue de la Chasse.*»

Pierre VIRNOT précise qu'il est possible d'imposer certaines contraintes dans le cahier des charges pour alléger certains espaces. Il est envisageable de retravailler les vues et l'ensoleillement du point de vue de la rue de la Chasse à partir des remarques exprimées.

Patrick JARRY : « *trois projets seront retenus et seront exposés à la rentrée prochaine à la Maison du Chemin de l'Île ou à la mairie de quartier pour que vous donniez votre avis. La décision définitive de faire ou de ne pas faire ce projet ne sera prise qu'à l'issue de ce concours d'architectes. Il est important de préciser dans le cahier des charges les contraintes liées aux vues et à l'ensoleillement du point de vue de la rue de la Chasse. On peut encore faire évoluer le projet.* »

Habiba BENADDI-BIGDADE conclut la réunion en invitant les personnes présentes à participer au prochain conseil de quartier qui portera essentiellement sur l'opération cœur de l'Île le 31 janvier prochain.

Un conseil de quartier, exclusivement dédié aux questions liées à la sécurité se tiendra le 8 février à la Maison du Chemin de l'Île, en présence du commissaire et de l'adjoint au Maire en charge de ce dossier.